

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Keskee 17 OÜ

registrikood: 12893374

tänavanimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: info@amalfi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Osaühing jätkast tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2018 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2019 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastateks. Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmist majandusaastate tulemusi.

Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise metoodika	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,68	0,29
ROA	puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	2,6%	3,8%
ROE	puhaskasum(-kahjum)/omakapital*100	36,2%	83,3%

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 39 427 euro võrra. Ettevõtte juhtkond ei näe probleemi ettevõtte tegevuse jätkuvusega, kuna lühiajaliste kohustuste tasumisel ei teki probleeme, sest kulud on tasakaalus tulevikus laekuvate üürituludega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 270	25 357	2
Nõuded ja ettemaksed	36 190	16 190	3
Kokku käibevarad	83 460	41 547	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 252 467	3 252 467	5
Kokku põhivarad	3 252 467	3 252 467	
Kokku varad	3 335 927	3 294 014	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	117 162	138 489	6
Võlad ja ettemaksed	5 725	5 045	7
Kokku lühiajalised kohustised	122 887	143 534	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 746 155	2 863 311	6
Võlad ja ettemaksed	231 030	136 737	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 977 185	3 000 048	
Kokku kohustised	3 100 072	3 143 582	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 932	22 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 423	125 295	
Kokku omakapital	235 855	150 432	
Kokku kohustised ja omakapital	3 335 927	3 294 014	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	256 320	257 602	8
Muud äritulud	5	214 157	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 511	-140 685	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-71 010	
Muud ärikulud	-16	-8	
Ärikasum (kahjum)	226 798	260 056	
Intressitulud	18	4	
Intressikulud	-141 393	-134 765	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 423	125 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 423	125 295	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 17 (edaspidi: ettevõtte) 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 40 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Ettevõtja, kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui

teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi üldiseks maksumääraks 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	47 270	25 357
Kokku raha	47 270	25 357

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 632	35 632
Ostjatelt laekumata arved	35 632	35 632
Ettemaksed	558	558
Tulevaste perioodide kulud	558	558
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 190	36 190
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 632	15 632
Ostjatelt laekumata arved	15 632	15 632
Ettemaksed	558	558
Tulevaste perioodide kulud	558	558
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 190	16 190

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 272	3 482
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 272	3 482

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	363 600	2 840 400	3 204 000
Akumuleeritud kulum	0	-94 680	-94 680
Jääkmaksumus	363 600	2 745 720	3 109 320
Amortisatsioonikulu	0	-71 010	-71 010
Muud muutused	-363 600	-2 674 710	-3 038 310
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	214 157
Ümberliigitamised	3 038 310
31.12.2017	3 252 467
31.12.2018	3 252 467

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 320	257 602

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 809 217	117 162	1 692 055	0	6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.09.2020	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	11
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	11
Pikaajalised laenud kokku	2 863 317	117 162	1 692 055	1 054 100				
Laenukohustised kokku	2 863 317	117 162	1 692 055	1 054 100				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 947 700	138 489	1 809 211	0	6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.09.2020	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	11
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	11
Pikaajalised laenud kokku	3 001 800	138 489	1 809 211	1 054 100				
Laenukohustised kokku	3 001 800	138 489	1 809 211	1 054 100				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	363 600	363 600
Ehitised	2 888 867	2 888 867
Kokku	3 252 467	3 252 467

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 2 925 000 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	4 272	4 272		4
Muud võlad	232 483	1 453	231 030	
Intressivõlad	232 483	1 453	231 030	
Kokku võlad ja ettemaksed	236 755	5 725	231 030	

	31.12.2017	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	3 482	3 482	0	4
Muud võlad	138 300	1 563	136 737	
Intressivõlad	138 300	1 563	136 737	
Kokku võlad ja ettemaksed	141 782	5 045	136 737	

Ettevõtte pikaajaline intressivõlg on emaettevõtjale, vt lisa 11.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	256 320	257 602	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	256 320	257 602	
Kokku müügitulu	256 320	257 602	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	256 320	257 602	5
Kokku müügitulu	256 320	257 602	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	1 873	1 803	
Riiklikud ja kohalikud maksud	518	518	
Ostetud teenused	27 120	138 364	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 511	140 685	

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu pangalaenult	47 100	49 799
Intressikulu muudelt laenudelt	94 293	84 966
Kokku intressikulud	141 393	134 765

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 285 130	1 190 837

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Amalfi AS	300 000	300 000	5%	EUR	20.12.2018

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Amalfi AS	100 000	8%	EUR	10.09.2035

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	3 000	36 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 120	102 364

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2018, nii nagu ka 2017 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2019

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	04.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 17 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesktee 17 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesktee 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

Osaühing Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene tn 25-16, Tallinn, Harju maakond, 10123

06.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	06.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 423
Kokku	233 355
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Kokku	250

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 423
Kokku	233 355
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Kokku	250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	256320	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS AMALFI	10411419	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@amalfi.ee